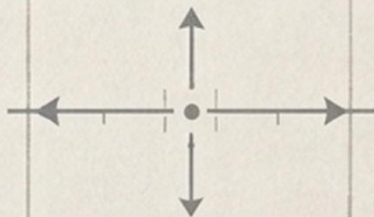




# LOS 5 ERRORES

AL CONTRATAR UN AVALÚO  
EN GUATEMALA



Guia breve

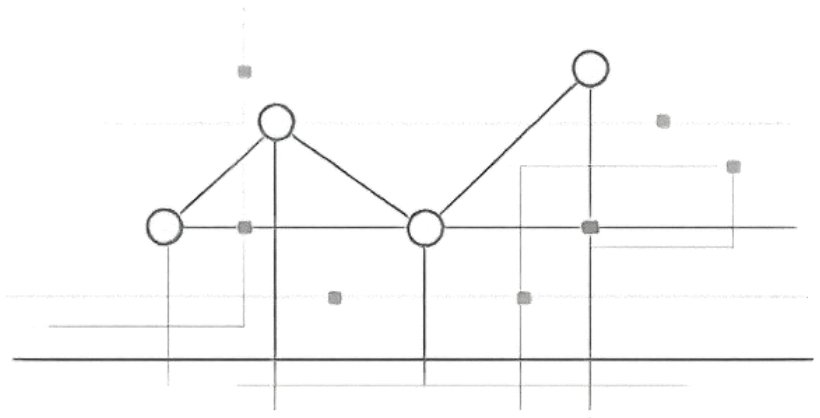


**Una publicación de Laboratorio de Arquitectura**  
Guatemala, 2026

Autor:  
Leonel Argueta Alvarez  
Arquitecto y Valuador Autorizado

[www.avaluosguatemala.com](http://www.avaluosguatemala.com)

Primera edición, 2026



## POR QUÉ EXISTE ESTA GUÍA

Esta guía nace como parte del compromiso que nuestro [ **Laboratorio de Arquitectura** ] tiene con el oficio de la valuación profesional en Guatemala.

Creemos que un avalúo no debe limitarse a entregar una cifra final. Debe poder sustentarla. Cada dato, cada decisión y cada conclusión deben tener origen claro, respaldo y coherencia.

Porque cuando un avalúo no está bien sustentado, el problema no es solo técnico. Se convierte en un riesgo para quien toma decisiones.

Esta guía existe para aportarle el conocimiento necesario.

# INTRODUCCIÓN

Muchas personas contratan avalúos sin saber qué revisar. Confían en que recibir un documento con un valor final es suficiente. Pero no siempre lo es.

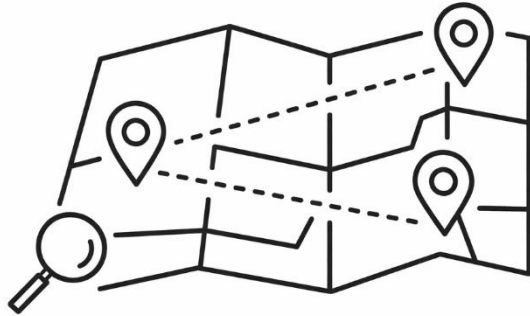
No todo avalúo refleja la realidad del mercado. No todo informe está correctamente sustentado.

Un error en este proceso puede traducirse en:

- Pérdida de dinero
- Decisiones mal fundamentadas
- Problemas legales
- Debilidad en negociaciones

Y lo más delicado:  
una falsa sensación de seguridad.

Por eso, antes de contratar un servicio valuatorio, conviene conocer estos 5 errores frecuentes.



## Error 1

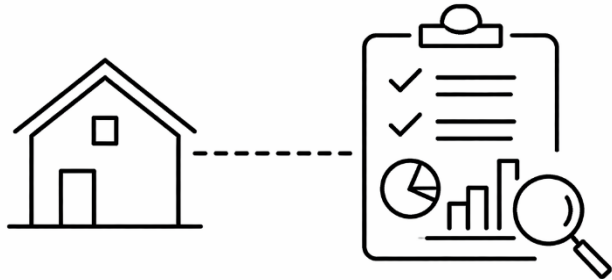
### **Recibir un avalúo sin referenciales claros ni fuentes identificables**

Uno de los errores más graves es aceptar un informe que concluye un valor, pero no muestra de dónde salió la información que lo respalda. Además, no basta con que un informe incluya comparables. Cada referencial debe tener origen verificable:

- Fuente
- Contacto
- Medio de publicación

Así mismo, la información debe ser reciente y validada; información de hace 1 o 2 años ya no es útil.

Cuando un informe no revela sus fuentes ni la actualidad de sus datos, el cliente no tiene cómo auditar ni defender ese valor.



## Error 2

**Recibir una cifra final sin detalle de los factores que afectan el valor.**

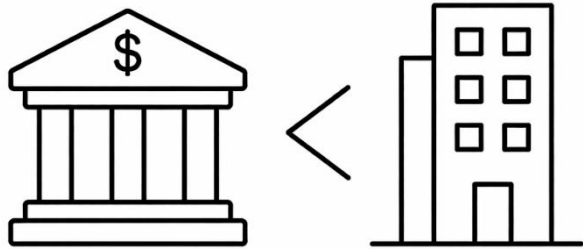
Otro error frecuente es recibir un resultado final sin explicación suficiente sobre los factores que sí influyen en el valor del inmueble.

Los factores como:

- |                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| -Entorno             | -Accesos             |
| -Servicios           | -Ubicación           |
| -Forma               | -Topografía          |
| -Estado del inmueble | -Diseño/distribución |

deben ser explicados.

Una cifra sin evaluación y desglose no es un análisis. Es una afirmación sin sustento. El valor no aparece. Se construye.



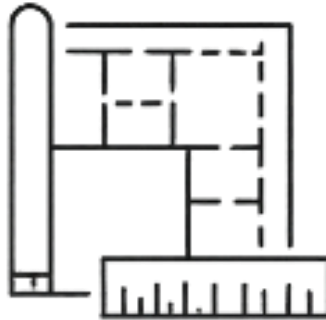
## Error 3

**Usar un avalúo bancario cuando lo que conviene es conocer el valor comercial real actual**

Este error es muy común. Muchas personas usan un avalúo bancario para vender, negociar o tomar decisiones patrimoniales.

En términos prácticos, el avalúo bancario suele responder a una lógica de bajo riesgo, útil para la parte interesada en comprar y respaldar una operación crediticia. Pero al propietario normalmente le interesa otra cosa: **conocer el valor comercial real actual** de su inmueble en el mercado.

Por eso, cuando el objetivo es venta, negociación, patrimonio o toma de decisiones, lo conveniente suele ser un **Avalúo Comercial Independiente**, no un avalúo diseñado bajo criterios bancarios.



## Error 4

### **Recibir un informe sin plano o boceto que justifique la cuantificación**

Muchas veces se subestima este punto, pero es fundamental. Un plano o boceto, aunque sea simple, no solo ayuda a visualizar el inmueble: también respalda la cuantificación del avalúo.

Es esa representación gráfica la que permite justificar áreas, distribución, medidas y cantidades. En otras palabras, soporta cuánto se está considerando de terreno, construcción, anexos o cualquier otro componente que forme parte del análisis.

Sin esa base gráfica, la cuantificación queda mucho más débil y el cliente pierde claridad sobre qué exactamente fue medido y valorado.

Y sin claridad, no hay certeza.



## Error 5

### **Contratar a un valuator distante, que no acompaña ni verifica directamente**

El último error es contratar a un profesional que no se involucra en el proceso y la verificación directa del inmueble.

Un avalúo sólido requiere acompañamiento real: inspección, observación, mediciones, revisión física y participación activa del valuator en el levantamiento de la información. No se trata solo de emitir un documento, sino de verificar personalmente lo que se está valorando.

Cuando el valuator no acompaña, no mide, no observa y no contrasta directamente el inmueble, el informe pierde profundidad, garantía y sustento.



## **LO MÍNIMO QUE DEBERÍA RECIBIR**

Un avalúo serio debe incluir:

fuentes identificables  
información reciente  
referenciales claros  
detalle de factores analizados  
claridad sobre el tipo de avalúo  
plano o boceto de referencia  
inspección y verificación directa  
lectura clara en el informe  
trazabilidad suficiente

Si alguno de estos elementos no está presente,  
el informe pierde solidez.

Porque cuando se trata de patrimonio, no basta con  
recibir un número. Hay que recibir sustento.



## NUESTRO COMPROMISO

Esta guía refleja una convicción:

proteger el patrimonio también implica proteger la seriedad del oficio.

En **Laboratorio de Arquitectura** trabajamos bajo principios claros según nuestro ***Manifiesto de Valor***:

- Independencia
- Exactitud profesional
- Trazabilidad
- Lectura clara
- Delicadeza técnica

Cada avalúo que realizamos está diseñado para poder ser comprendido, verificado y sostenido.

Porque el valor no solo se entrega.  
Se respalda.

# SELLOS Y ENFOQUE

Todo nuestro trabajo se rige en dos Sellos internos:

**Sello SER – Calidad y Excelencia Guatemalteca**

Garantiza ética, independencia y rigor técnico en cada análisis.

**Sello Verde – Humanización e Impacto Ecológico**

Refleja nuestro compromiso con la responsabilidad ambiental y el valor humano en la forma de servir, acompañar y relacionarnos con cada cliente y proyecto.



Laboratorio de Arquitectura  
www.avaluosguatemala.com



No basta con valorar.  
Hay que poder sostener el valor.

Conoce nuestro **Manifiesto de Valor** en el siguiente  
código QR o visita el siguiente link:  
<https://avaluosguatemala.com/manifiesto/>

